

Årsredovisning för  
**Brf Hjortronstället 1**  
769623-9180

Räkenskapsåret  
**2018-07-01 - 2019-06-30**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Noter	10
Noter till resultaträkning	10-12
Noter till balansräkning	12-14
Övriga noter	14
Underskrifter	15

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hjortronstället 1 (769623-9180) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-07-01–2019-06-30.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

---

Bostadsrättsföreningen Hjortronstället 1 har till ändamål att främja sina medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen Hjortronstället 1 anses vara ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen registrerades 2011-11-10. Aktuell ekonomisk plan registrerades 2012-10-04. Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2012-02-16. Ändring av paragraferna 4 och 36 har därefter fastställts efter två på varandra stämmor den 2015-10-14 (extra stämma) respektive 2015-12-16 (ordinarie föreningsstämma).

### Styrelsen

---

Styrelsen har fram till den extrainkallade stämman den 9 juni 2019 utgjorts av

Niklas Johansson	Ledamot (Ordförande)
Max Dat Tran	Ledamot
Angelica Henningsson	Ledamot
Martin Holm	Ledamot
Katarina Sundén	Ledamot
Åke Leijon	Suppleant
Anjani Daita Vardhan	Suppleant

Därefter den nya styrelsen

Martin Ruist	Ledamot (Ordförande)
Niklas Johansson	Ledamot
Angelica Henningsson	Ledamot
Åke Leijon	Ledamot
Christer Johansson	Ledamot
Andreas Ellsén	Ledamot
Katarina Sundén	Suppleant
Emelin Shabo	Suppleant

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

### Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret haft tio(10) protokollförda sammanträden, dessutom hölls sju(7) protokollförda sammanträden i Brf Hjortronstället 2 innan sammanslagning.

## Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Mikael Emilsson och Richard Åhnberg.

## Revisor

Revisor har varit Carola Assarson.

## Medlemmar

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 97 medlemmar. Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 176 medlemmar, då Brf Hjortronstället 2 tillkommit. Brf Hjortronstället 2 hade vid räkenskapsårets början 81 medlemmar. Antal överlåtelser under räkenskapsåret har varit 13 st

## Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Stallet 1 i Sundbybergs kommun, omfattande adresserna Skördegatan 4 samt Oxenstiernas allé 31, 33 och 35 och fastighet Stallet 2, omfattande adresserna Stallgatan 30 samt Mönstringsvägen 1, 3, 5.

Föreningen äger även gemensamhetsföreningen Stallets samfällighetsförening. Samfällighetens ändamål är att förvalta gemensam gård med tillhörande anordningar samt gemensamt garage och soprum.

Föreningens andel i samfälligheten uppgår till 100% och innefattar 90 parkeringsplatser. Parkeringsplatserna hyrs ut till medlemmar och hyresgäster samt externa intressenter.

## Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna försäkringar. Försäkringsavtalet omfattar egendom, rättsskydd, verksamhetsansvar, produktansvar och förmögenhetsbrott.

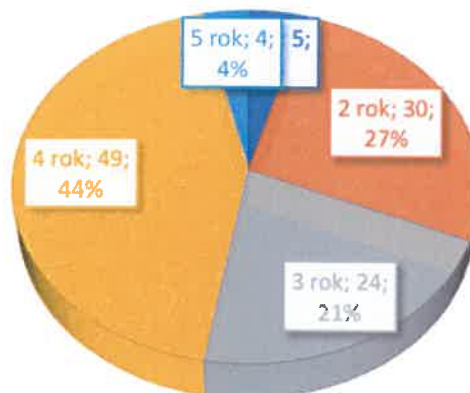
## Lägenheter och lokaler

På fastigheten finns fyra bostadshus bestående av 112 lägenheter och två lokaler. Samtliga lägenheter upplåtes med bostadsrätt och lokalerna hyrs ut till Svenska Kyrkan.

Den totala ytan är 8 859 kvm, varav 8 681 utgör lägenhetsyta och 178 kvm utgör lokalyta.

Under räkenskapsåret har totalt 13 bostadsrätter överlåtit.

### LÄGENHETSFÖRDELNING



*h*

## Förvaltning

---

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Stockholm AB.

## Avskrivning

---

Föreningen tillämpar linjär avskrivning där avskrivningstiden är på 200 år.

## Avtal med leverantörer

---

Totalförvaltning och Lokalvård	Fastighetsägarna Service AB
El	Vattenfall AB
Värme	Norr Energi AB
Vatten & Avlopp	Sundbyberg Stad
Sopsugsanläggningen	Ursvik Sopsug AB
Försäkring	Moderna Försäkringar
Kabel-TV och Bredband	ComHem

## Väsentliga händelser och utförda underhållsarbeten under räkenskapsåret

---

- Femårsbesiktning genomförd, en stor kvarstående punkt är brister i byggnadernas ventilationssystem. Åtgärder skall ske av Lindbäcks bygg
- Föreningen har fortsatt god ekonomi och gynnats av det låga ränteläget och föreningens val av rörliga räntor.
- Ny leverantör av tv, telefon och internetjänst har genomförts och grundutbudet ingår numera i lägenhetsavgiften. Com Hem utsågs till ny leverantör och anslöts i augusti 2018
- Com Hem blir också leverantör till de nya medlemmarna som tidigare ingick i Brf Hjortronstället 2
- Styrelserna för brf Hjortronstället 1 och 2 har haft diskussioner om att slå ihop föreningarna genom fusion. Fusionen är under året (2019) genomförd och Brf Hjortronstället 2 har upphört.
- Extrastämma med anledning av fusionen



## Flerårsöversikt

	2018-19	2017-18	2016-17	2015-16
Nettoomsättning (tkr)	6 312	3 348	3 367	3 360
Resultat efter fin. poster (tkr)	-192	315	146	-319
Soliditet (%)	71,6	70,1	70,1	70,0

## Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	121 055 000	-	52 800	-369 180	389 892	121 128 512
Förändring av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				389 892	-389 892	
Fusion	119 730 000	-	381 375	-2 363 434		117 747 941
Årets resultat					151 984	151 984
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>240 785 000</b>	<b>-</b>	<b>434 175</b>	<b>-2 342 722</b>	<b>151 984</b>	<b>239 028 437</b>

h

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/> <b>Förslag till resultatdisposition</b>	
Ansamlad förlust	-2 342 722
Årets resultat	151 984
Totalt	<u>-2 190 738</u>
Avsättning till yttre fond*	-
Uttag ur yttre fond	-
Överföres i ny räkning	<u>-2 190 738</u>
Summa	<b>-2 190 738</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

\* Avskrivningar skall enligt gällande stadgar räknas av det belopp som sätts av till fond för yttre underhåll. Eftersom avskrivningarna överstiger detta belopp så görs ingen avsättning till fond för yttre underhåll.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-07-01- 2019-06-30</i>	<i>2017-07-01- 2018-06-30</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 311 685	3 348 767
Övriga rörelseintäkter		49 458	-
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 361 143</b>	<b>3 348 767</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-3 770 113	-1 752 171
Övriga externa kostnader	5	-227 371	-87 286
Personalkostnader och arvoden	4	-159 801	-118 278
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 441 454	-573 671
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 598 739</b>	<b>-2 531 406</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>762 404</b>	<b>817 361</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		262	266
Räntekostnader och liknande resultatposter		-954 171	-501 796
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-953 909</b>	<b>-501 530</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-191 505</b>	<b>315 831</b>
Bokslutsdispositioner	6		
Erhållna bidrag från samfälligheten		343 489	74 061
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>343 489</b>	<b>74 061</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>151 984</b>	<b>389 892</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>151 984</b>	<b>389 892</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-06-30</i>	<i>2018-06-30</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	302 483 327	155 723 681
Summa materiella anläggningstillgångar		302 483 327	155 723 681
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	25 147 300	13 158 450
Summa finansiella anläggningstillgångar		25 147 300	13 158 450
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>327 630 627</b>	<b>168 882 131</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		13 151	-
Fordringar hos samfällighet		1 334 565	586 817
Övriga fordringar	9	4 667 975	2 915 022
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	53 587	55 863
Summa kortfristiga fordringar		6 069 278	3 557 702
<b>Kassa och bank</b>	11		
Kassa och bank		237 762	161 687
Summa kassa och bank		237 762	161 687
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 307 040</b>	<b>3 719 389</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>333 937 667</b>	<b>172 601 520</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-06-30	2018-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		240 785 000	121 055 000
Fond för yttre underhåll		434 175	52 800
Summa bundet eget kapital		241 219 175	121 107 800
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 342 722	-369 180
Årets resultat		151 984	389 892
Summa fritt eget kapital		-2 190 738	20 712
<b>Summa eget kapital</b>		<b>239 028 437</b>	<b>121 128 512</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	93 156 325	50 780 825
Summa långfristiga skulder		93 156 325	50 780 825
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld		600 000	-
Leverantörsskulder		147 906	185 201
Skatteskulder		92 645	18 125
Övriga skulder		111 015	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	801 339	488 857
Summa kortfristiga skulder		1 752 905	692 183
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>333 937 667</b>	<b>172 601 520</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Räkenskapsår 2018-19 har en fusion genom absorption skett med grannföreningen Brf Hjortronstället 2 (769623-9198).

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

Under året har en fusion genom absorption skett av föreningen Brf Hjortronstället 2. Från nästkommande räkenskapsår kommer avskrivning ske på de tillkommande anläggningstillgångarna enligt Brf Hjortronstället 1 redovisningsprinciper nedan.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	0,5%-0,8%	(0,5%)
Anslutningavgift	0,8%	(0,8%)

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2018/2019	2017/2018
Årsavgifter	5 917 200	3 106 170
Hyror	367 971	215 681
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	26 514	26 916
	<b>6 311 685</b>	<b>3 348 767</b>

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2018/2019	2017/2018
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	179 174	81 969
Städning	174 829	96 124
Tillsyn, besiktning, kontroller	84 358	13 819
Snöröjning	-	39 729
Reparationer	161 649	150 232
El	429 237	171 489
Uppvärmning	701 857	389 368
Vatten	283 337	139 989
Sophämtning	339 347	171 141
Försäkringspremie	126 698	47 347
Fastighetsskatt lokaler	121 069	14 777
Övriga fastighetskostnader	38 127	19 017
Kabel-tv/Bredband/IT	261 545	61 950
Revisionsarvode	60 442	24 288
Förvaltningsarvode ekonomi	149 676	77 566
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	21 883	-
Panter och överlåtelse	13 075	34 028
Förvaltningsarvode teknik	151 317	82 285
Teknisk förvaltning utöver avtal	6 188	-
Juridiska åtgärder	64 090	16 875
Övriga externa tjänster	24 764	6 050
	<b>3 392 662</b>	<b>1 638 043</b>
<b>Underhåll</b>		
Värme	3 479	-
Ventilation	192 078	114 128
Lås	148 663	-
Byggnad	16 981	-
Fasader	16 250	-
	<b>3 770 113</b>	<b>1 752 171</b>

### Not 4 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2018/2019	2017/2018
Styrelsearvode	123 400	90 000
Sociala kostnader	36 401	28 278
	<b>159 801</b>	<b>118 278</b>

Föreningen har under året inte haft någon fast anställd personal. Föregående år likaså.



## Not 5 Övriga externa kostnader

	2018/2019	2017/2018
Porto / Telefon	2 486	2 438
Lokalhyra	700	-
Konsultarvode	163 716	84 848
Besiktning- och utredningskostnader	60 469	-
<b>Summa</b>	<b>227 371</b>	<b>87 286</b>

## Not 6 Bokslutsdispositioner

	2018-07-01- 2019-06-30	2017-07-01- 2018-06-30
Andelstal i Stallets samfällighetsförening 45/86 fram till fusion. Därefter 86/86 andelar.		
Resultat från Stallets samfällighetsförening	343 489	74 061
<b>Summa</b>	<b>343 489</b>	<b>74 061</b>

## Noter till balansräkning

### Not 7 Byggnader och mark

	2019-06-30	2018-06-30
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
Vid årets början		
-Byggnad	112 380 622	112 380 622
-Anslutningsavgift	2 645 500	1 471 000
-Mark	44 925 754	44 925 754
- Byggnad Brf Hjortronstället 2	107 298 362	-
- Mark Brf Hjortronstället 2	43 344 000	-
	<b>310 594 238</b>	<b>158 777 376</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar byggnad enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-2 996 816	-2 434 913
- Vid årets början Brf Hjortronstället 2	-3 576 612	-
-Årets avskrivning byggnad enligt plan	-1 420 290	-561 903
	<b>-7 993 718</b>	<b>-2 996 816</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar anslutningsavgift enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-56 879	-45 111
- Vid årets början Brf Hjortronstället 2	-39 150	-
-Årets avskrivning anslutningsavgift enligt plan	-21 164	-11 768
	<b>-117 193</b>	<b>-56 879</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>302 483 327</b>	<b>155 723 681</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
<b>Stallet 1 samt tillkommande Stallet 2 efter fusionen</b>		
Byggnader	159 171 000	71 273 000
Mark	71 369 000	28 204 000
	<b>230 540 000</b>	<b>99 477 000</b>
Bostäder	228 000 000	98 000 000
Lokaler	2 540 000	1 477 000
	<b>230 540 000</b>	<b>99 477 000</b>

*W*

**Stallet GA:1**

(varav föreningens andel 45/86 före fusionen. 86/86 efter fusionen)

Byggnader	5 200 000	4 860 000
Mark	-	1 000
	<u>5 200 000</u>	<u>4 861 000</u>
Bostäder	-	-
Lokaler	5 200 000	4 861 000
	<u>5 200 000</u>	<u>4 861 000</u>

**Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2019-06-30	2018-06-30
Ackumulerade anskaffningsvärden Stallets Samfällighetsförening:		
-Vid årets början	13 158 450	13 158 450
-Tillkommande tillgångar i samband med fusion	11 988 850	-
-Avgående tillgångar	-	-
<b>Redovisat värde Stallets Samfällighetsförening vid årets slut</b>	<b>25 147 300</b>	<b>13 158 450</b>

**Not 9 Övriga fordringar**

	2019-06-30	2018-06-30
Fordringar	64 533	43 340
Hysesfordringar	12 786	-
Skattekonto	59 547	51 048
Övriga fordringar	-	2 025
Transaktionskonto Fastighetsägarna	4 531 109	2 818 609
	<u>4 667 975</u>	<u>2 915 022</u>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-06-30	2018-06-30
Förutbetalad försäkring	26 690	24 138
Förutbetalad bredband	24 862	31 725
Förutbetalt Com Hem	2 035	-
	<u>53 587</u>	<u>55 863</u>

**Not 11 Kassa och bank**

	2018/2019	2017/2018
Sparkonto Handelsbanken	78 075	-
Checkkonto Handelsbanken	159 687	161 687
<b>Summa</b>	<b>237 762</b>	<b>161 687</b>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut, långfristiga**

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2019-06-30	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2018-06-30
Stadshypotek	2019-09-04	1,08%	16 780 825	-	16 780 825
Stadshypotek	2019-09-04	1,08%	17 000 000	-	17 000 000
Stadshypotek	2019-09-04	1,14%	17 000 000	-	17 000 000
			<u>50 780 825</u>		<u>50 780 825</u>

Övertagna lånfristiga skulder i samband med fusion med Brf Hjortronstället 2:

Stadshypotek	2021-03-30	1,24%	14 600 000	-200 000	14 800 000
Stadshypotek	3-mån	1,13%	13 975 500	-200 000	14 175 500
Stadshypotek	2020-06-01	1,16%	<u>14 350 000</u>	<u>-100 000</u>	<u>14 550 000</u>
			42 925 500	-500 000	43 525 500
Korfristig del långfristig skuld			<u>-600 000</u>		<u>-</u>
			<b>93 106 325</b>	<b>-500 000</b>	<b>94 306 325</b>

Skuld om 5 år beräknas vara 91 006 325 kr

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Förutbetalda hyror och avgifter	530 147	283 481
Räntor	107 471	34 774
Sociala avgifter	14 139	28 300
El	10 694	11 950
Beräknat revisionsarvode	50 000	21 000
Beräknat styrelsearvode	45 000	90 000
Panter & överlåtelse	-	
Fjärrvärme	<u>43 888</u>	<u>19 352</u>
	<b>801 339</b>	<b>488 857</b>

### Övriga noter

#### Not 14 Ställda säkerheter


	2019-06-30	2018-06-30
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>95 200 000</u>	<u>51 000 000</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>95 200 000</b>	<b>51 000 000</b>

#### Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

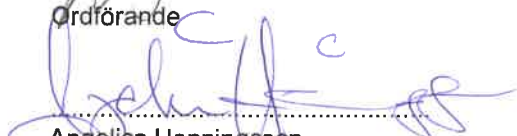
Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

## Underskrifter

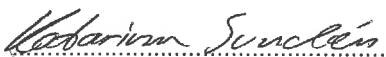
Sundbyberg 13 / 11 2019

  
.....  
Martin Rust  
Ordförande


  
.....  
Niklas Johansson  
Styrelseledamot

  
.....  
Angelica Henningsson  
Styrelseledamot

  
.....  
Åke Leijon  
Styrelseledamot

  
.....  
~~Anders Lundgren~~ Katarina Sundén  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 / 11 2019

  
.....  
Anders Lundgren  
Auktoriserad revisor  
Nexia Revision



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hjortronstället 1  
Org.nr. 769623-9180

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hjortronstället 1 för räkenskapsåret 2018-07-01 -- 2019-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att iverkliga verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
  - skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
  - utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
  - drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
  - utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hjortronstället 1 för räkenskapsåret 2018-07-01 -- 2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 25 november 2019



Anders Lundgren

Auktoriserad revisor